

**ANALISIS KEBIJAKAN BANK INDONESIA TENTANG PENERAPAN
MANAJEMEN RISIKO PADA BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

Fiqhiani Arbiatma
Universitas Negeri Surabaya
fiqhuniez@gmail.com

ABSTRACT

As the industry developed rapidly and has an increasingly diverse business activities, banks are faced with increasingly complex risks. One of the very rapid at this time is the provision of credit to the implications of credit risk / substantial losses. In this study, focusing on Bank Indonesia Policy Analysis About Application of Risk Management at Bank of Conduct Home Ownership Loan (mortgage), which will do a picture search policy in managing credit risk, find strengths and weaknesses of the policy, as well as identifying the barriers faced and analyze the implications and effectiveness of the implementation of Credit Risk Management.

Key words: Risk Management, mortgages, LTV

Pendahuluan

Pada saat ini para bankir menyadari bahwa dalam menjalankan fungsi jasa – jasa keuangan, bank harus dapat mengelola berbagai jenis risiko keuangan secara efektif, agar dampak negatif tidak dapat terjadi dan menghindari atau menghilangkan kerugian yang besar akibat dari tidak dijalankannya manajemen risiko yang efektif dan disiplin. Risiko yang diterima oleh sebuah bank diakibatkan terjadinya sebuah atau serangkaian peristiwa bersifat negatif dan tidak diinginkan terjadi yang dapat mengakibatkan kegagalan atau kerugian dan bukannya menguntungkan bank. Risiko terkait dengan aktivitas perbankan, tidak dapat dihilangkan tetapi dapat dikurangi.

Dalam pasar yang persaingannya ketat, keberhasilan suatu perusahaan tergantung pada kemampuan untuk melaksanakan strategi pemasaran secara tepat dengan cara

mengkombinasikan variabel-variabelnya, yaitu produk, harga, dan promosi. Dengan semakin banyaknya cara-cara mengkombinasikan variabel-variabelnya, maka akan semakin banyak produk yang ditawarkan oleh perusahaan tanpa memperdulikan macam-macam resiko untuk kedepannya.

Namun kegiatan berisiko tersebut harus diambil untuk mendapatkan peluang bank untuk mendapatkan keuntungan, dengan cara meminimalkan risiko yang akan timbul dengan manajemen risiko. Kegagalan sebuah bank akan berdampak kepada sistem perbankan dan bahkan sistem perekonomian, hal ini juga terjadi pada saat krisis moneter tahun 1997 yang menjatuhkan ratusan bank nasional di Indonesia.

Klasifikasi risiko yang sering dihadapi oleh bank diantaranya adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional. Risiko kredit adalah eksposur yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Risiko ini timbul sebagai akibat dari kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja yang buruk dapat berasal dari ketidak mampuan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh isi perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

Sebagai industri yang berkembang pesat dan memiliki kegiatan usaha yang semakin beragam, perbankan dihadapkan dengan risiko yang semakin kompleks. Salah satu kegiatan yang sangat pesat saat ini adalah pemberian kredit dengan implikasi risiko kredit/kerugian yang cukup besar. Dalam penelitian ini, menitikberatkan pada Analisis Terhadap Penerapan Manajemen Risiko Kredit pada Bank Ekspor Indonesia, dimana akan dilakukan penggambaran kebijakan dalam mengelola risiko kredit, mencari kekuatan dan kelemahan dari kebijakan tersebut, serta mengidentifikasi hambatan yang dihadapi serta menganalisis implikasi dan efektifitas penerapan Manajemen Risiko Kredit.

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka Bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi Bank. Sementara dari sudut pandang makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (bubble) sehingga dapat meningkatkan Risiko Kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar.

Untuk itu, agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Kebijakan tersebut dilakukan melalui penetapan besaran uang muka untuk KPR.

Disini industri perbankan memegang peranan penting menunjang kegiatan perekonomian, begitu penting perannya sehingga ada anggapan bahwa bank merupakan nyawa untuk menggerakkan perekonomian suatu Negara. Karena fungsi bank sangatlah vital, diantaranya dalam hal penciptaan uang, mengedarkan kan uang, menyimpan uang, dan jasa keuangan lainnya.

Menurut PBI No 5/8/2003, risiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank. Manajemen risiko adalah suatu proses untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul serta mengambil langkah – langkah perbaikan yang dapat menyesuaikan risiko pada tingkat yang

dapat diterima, sehingga bank dapat memiliki komposisi portofolio dengan *risk* dan *return* yang seimbang.

Pelayanan perbankan kepada masyarakat juga semakin banyak. Peningkatan pelayanan tersebut diikuti oleh perbaikan kinerja perbankan. Salah satu kinerja perbankan agar dapat menjaga perekenomian maka Bank Indonesia menetapkan peraturan tentang penerapan manajemen resiko. Ketentuan ini tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Secara umum yang dimaksudkan dengan risiko adalah sebagai bentuk peristiwa yang mempunyai pengaruh terhadap kemampuan seseorang atau lembaga untuk mencapai tujuannya. Sedangkan Bank Indonesia mendefinisikan manajemen risiko sebagai serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank.

Kajian Teori

Manajemen Risiko

Dalam manajemen risiko, kita perlu menyadari bahwa segala benda di dunia ini, memiliki risiko untuk mengalami kesalahan, termasuk diri kita sendiri. Oleh karena itu, kita perlu menganalisa risiko-risiko apa saja yang ada, berapa besar peluang risiko tersebut terjadi, beserta berapa besar kerugian yang akan dialami. Untuk risiko-risiko yang dapat menimbulkan kerugian besar ataupun memiliki peluang tinggi, sehingga diperlukan rencana antisipasi agar kehidupan jangan sampai terganggu apabila terjadi kerusakan.

Pengertian Manajemen Resiko

Menurut Soeisno (1999:2) istilah resiko sudah biasa dipakai dalam kehidupan sehari-hari, yang kita umumnya secara intuitif sudah memahami apa yang dimaksudkan. Risiko selalu dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya sesuatu yang merugikan yang tidak diduga atau tidak diinginkan. Jadi merupakan ketidakpastian atau kemungkinan terjadinya sesuatu yang bila terjadi akan mengakibatkan kerugian. Secara umum yang dimaksudkan dengan risiko adalah sebagai bentuk peristiwa yang mempunyai pengaruh terhadap kemampuan seseorang atau lembaga untuk mencapai tujuannya. Dalam pengertian umum di atas belum terlihat gambaran ukuran besar atau luas dampak risiko tersebut terhadap pencapaian tujuan bank. Menurut Herman (2006:17) resiko adalah tingkat penyebaran nilai dalam suatu distribusi nilai dalam suatu distribusi nilai dalam suatu distribusi disekitar nilai rata-ratanya, ini berarti makin besar risikonya.

Soeisno (1999:4) mendefinisikan secara sederhana pengertian manajemen risiko adalah pelaksanaan fungsi manajemen dalam penanggulangan risiko, terutama risiko yang dihadapi oleh perusahaan atau bank serta organisasi. Jadi mencakup kegiatan merencanakan, mengorganisir, menyusun, memimpin atau mengkoordinir dan mengawasi termasuk mengevaluasi, program penanggulangan risiko. Manajemen risiko adalah proses pengukuran atau penilaian faktor risiko dan pengembangan strategi untuk mengelola faktor-faktor risiko tersebut. Strategi-strategi itu termasuk didalamnya pengalihan atau pemindahan faktor risiko, menghilangkan faktor risiko, mengurangi efek negative dari faktor risiko dan menerima beberapa atau semua konsekuensi dari risiko-risiko tertentu

Bank Indonesia mendefinisikan manajemen risiko sebagai “serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan

mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank”.Dalam mengaplikasikan definisi risiko tersebut dalam program manajemen risiko, maka semua kegiatan atau usaha yang dilakukan akan melibatkan semua kegiatan yang membutuhkan perhatian, kewaspadaan, pengetahuan yang harus dikembangkan, pengalaman yang memadai serta kemampuan yang terus ditingkatkan Risiko mempunyai potensi suatu peristiwa terjadi atau tidak terjadi dengan dampak / peluang untung (*upside*) atau rugi (*downside*).

Tabel 1: Peristiwa Fenomenal pada Industri Keuangan Internasional yang Menimbulkan Risiko

Tahun	Risk Event
1969/9	Krisis hutang Amerika Latin
1987	Bursa saham global hancur
1989/1	Krisis pinjaman, Krisis pinjaman dan tabungan AS
1990	Kehancuran Junk Bond
1992	Krisis nilai tukar Eropa
1994/5	Krisis peso mexico (nilai tukar), Krisis tingkat suku bunga AS
1995	Krisis hutang Amerika Latin
1997	Krisis nilai tukar Asia
1998	Default Rusia, krisis hedge fund, kredit crunch
2001/2	Loncatan teknologi, media, bursa saham telekomunikasi
2007/8	Krisis kucuran kredit property bermasalah atau subprime mortgage di Amerika Serikat*

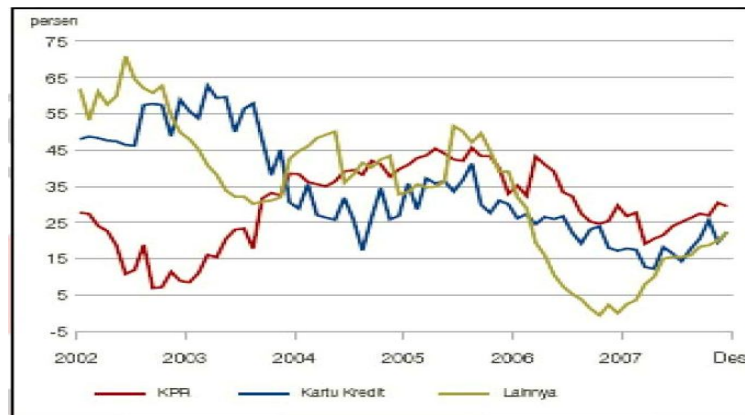
Sumber : Banks (2003: h, 18), dalam Ferry N, Idroes dan Sugiarto (2006:9), *Manajemen Risiko Perbankan dalam konteks Kesepakatan Basel dan Peraturan Bank Indonesia Graha Ilmu*, Yogyakarta

*dari berbagai informasi di media cetak dan elektronik

Keadaan Kredit di Indonesia

Berbagai perkembangan mengindikasikan bahwa ketahanan perbankan pada tahun 2007 lebih baik dari tahun sebelumnya sehingga dapat menjadi modal yang kuat untuk menghadapi tantangan pada tahun berikutnya. Namun kredit konsumsi didominasi oleh jenis kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan porsi sebesar 33,4% atau 9,0% dari total kredit perbankan. Dari segi pertumbuhan, KPR juga memiliki pertumbuhan tertinggi sebesar 29,6%, disusul kartu kredit sebesar 19,7%. Penyaluran KPR didominasi oleh

kelompok bank swasta devisa dan BUMN dengan masing-masing sebesar 45,8% dan 40,8%. Untuk kartu kredit dikuasai oleh bank asing dengan pangsa sebesar 49,7%. Disusul bank swasta devisa sebesar 26,5%, dan bank BUMN sebesar 15,9%.



Gambar 1. Grafik Pertumbuhan Kredit Konsumsi

Peranan Manajemen Resiko

Konsep manajemen risiko mulai diperkenalkan di bidang keselamatan dan kesehatan kerja pada era tahun 1980-an setelah berkembangnya teori *accident mode*. Tujuan dari manajemen risiko adalah meminimasi kerugian dan meningkatkan kesempatan ataupun peluang. Bila dilihat terjadinya kerugian dengan teori *accident model* dari ILCI, maka manajemen risiko dapat memotong mata rantai kejadian kerugian tersebut, sehingga efek dominonya tidak akan terjadi. Pada dasarnya manajemen risiko bersifat pencegahan terhadap terjadinya kerugian maupun '*accident*'.

Ruang lingkup proses manajemen risiko terdiri dari:

- a. Penentuan konteks kegiatan yang akan dikelola risikonya
- b. Identifikasi risiko,
- c. Analisis risiko,

- d. Evaluasi risiko,
- e. Pengendalian risiko,
- f. Pemantauan dan telaah ulang,
- g. Koordinasi dan komunikasi.

Klasifikasi Risiko

Klasifikasi risiko yang ditetapkan BI

- Risiko Kredit

Risiko ini timbul karena kegagalan pihak lawan (debitur) memenuhi kewajibannya karena kinerja yang kurang baik/buruk. Karena risiko ini merupakan penyimpangan kinerja portfolio kredit dari nilai yang diharapkan maka sebagian risiko ini dapat diversifikasi. Termasuk dalam risiko ini transaksi off balance sheet seperti swaps atau option yang memiliki eksposur sama dengan kredit dan disebabkan karena perubahan pasar

- Risiko Pasar

Risiko yang timbul karena adanya pergerakan variabel pasar (suku bunga, kurs) dari portfolio yang dimiliki bank berbalik arah dan tidak sebagaimana yang diharapkan. Bila bank mempunyai nasabah prima (memiliki portfolio yang tinggi) yang produknya sangat peka terhadap harga pasar maka bank menambahkan kategori risiko perubahan harga (*commodity price risk*) sebagai risiko pasar

- Risiko Likuiditas

Bila bank tidak mampu memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo karena ekspansi kredit diluar rencana atau penarikan dana yang tidak terduga disebabkan hilangnya kepercayaan pada bank

- Risiko Operasional

Risiko ini timbul karena tidak berfungsinya proses internal (process factors), adanya kecurangan (human factors) dan kegagalan sistem (system factors) dalam mencatat, membukukan dan melaporkan transaksi secara akurat dan tepat waktu

- Risiko Hukum

Risiko yang timbul karena kelemahan aspek yuridis antara lain disebabkan adanya tuntutan hukum, tiadanya undang undang yang mendukung atau kelemahan perikatan seperti syarat sahnya suatu pengikatan jaminan yang diagunkan debitur

- Risiko Reputasi

Risiko karena adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan usaha bank atau persepsi negatif terhadap bank

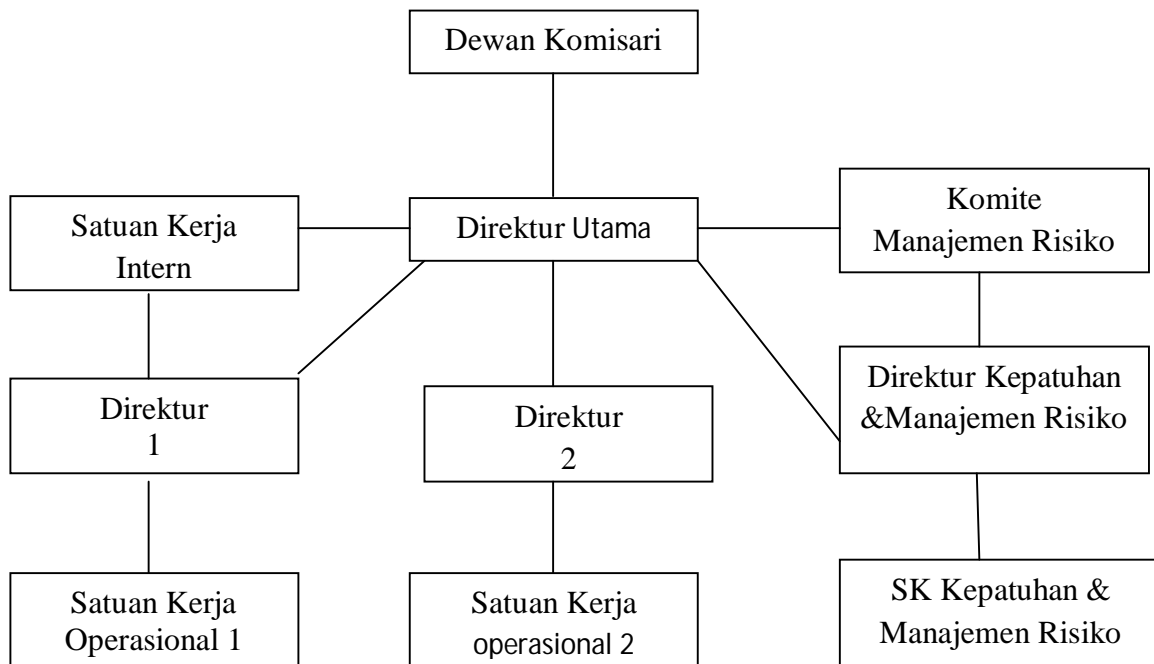
- Risiko Strategik

Risiko yang timbul karena penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang kurang responsif terhadap perubahan eksternal

- Risiko Kepatuhan

Risiko yang terjadi karena tidak mematuhi dan tidak melaksanakan ketentuan yang berlaku. Kepatuhan dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian intern secara konsisten

Organisasi Manajemen Risiko



Gambar 2. Struktur Organisasi Manajemen Risiko

Kerangka Kerja Manajemen Risiko

Proses manajemen risiko yang akan dilakukan oleh para manajer diletakkan dalam suatu kerangka kerja agar berjalan efektif

- Memahami rantai risiko; melakukan analisa lingkungan untuk menetapkan konteks yang ada hubungannya dengan risiko, seperti masalah politik, ekonomi, sosial dan budaya

- Menetapkan atau mengkaji toleransi risiko, posisi dan perilaku para stakeholder
- Memahami peristiwa yang pernah diambil perusahaan yang dapat merugikan bank
- Melakukan penilaian atas risiko dan pengendalian yang ada
- Menyusun tanggapan atas risiko yang ada
- Menetapkan aktifitas pengendalian
- Mengkomunikasikan risiko dan manajemen risiko
- Melakukan pemantauan terhadap risiko dan pengelolaannya

Pelaksanaan Manajemen Risiko

Pelaksanaan manajemen risiko haruslah menjadi bagian integral dari pelaksanaan sistem manajemen perusahaan/ organisasi. Proses manajemen risiko Ini merupakan salah satu langkah yang dapat dilakukan untuk terciptanya perbaikan berkelanjutan (*continuous improvement*). Proses manajemen risiko juga sering dikaitkan dengan proses pengambilan keputusan dalam sebuah organisasi.

Manajemen risiko adalah metode yang tersusun secara logis dan sistematis dari suatu rangkaian kegiatan: penetapan konteks, identifikasi, analisa, evaluasi, pengendalian serta komunikasi risiko.

Proses ini dapat diterapkan di semua tingkatan kegiatan, jabatan, proyek, produk ataupun *asset*. Manajemen risiko dapat memberikan manfaat optimal jika diterapkan sejak awal kegiatan. Walaupun demikian manajemen risiko seringkali dilakukan pada tahap pelaksanaan ataupun operasional kegiatan.

Manajemen Risiko Perbankan

Hubungan Bank dan Risiko

- Bank adalah sebuah institusi yang memiliki surat izin bank, menerima tabungan dan deposito, memberikan pinjaman , dan menerima serta menerbitkan check.
- Risiko didefinisikan sebagai peluang terjadi hasil yang buruk, dan besarnya peluang dapat diestimasikan
- Kejadian risiko adalah terjadinya suatu peristiwa yang menciptakan potensi terjadinya kerugian (hasil buruk)
- Risiko kerugian adalah kerugian yang terjadi sebagai dampak langsung atau tidak langsung dari kejadian risiko. Kerugian tersebut dapat berupa financial atau non-finansial

Kebijakan Bank Indonesia Tentang Penerapan Manajemen Risiko Terhadap Bank yang Menyediakan KPR

Latar Belakang adanya Kebijakan Penerapan Manajemen Risiko

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka Bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai Risiko bagi Bank. Sementara dari sudut pandang makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (bubble) sehingga dapat meningkatkan Risiko Kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar.

Untuk itu, agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Kebijakan tersebut dilakukan melalui penetapan besaran uang muka untuk KPR.

Pokok-pokok ketentuan

1. Pengaturan Loan to Value (LTV) pada KPR:

LTV paling tinggi 70% untuk kredit kepemilikan rumah dengan kriteria tipe bangunan diatas 70 m2. Pengaturan mengenai LTV dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah.

2. Sanksi pelanggaran atas :

- a. Pemberian KPR dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 PBI Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 11/25/PBI/2009 tanggal 1 Juli 2009, antara lain berupa:

- 1) Teguran tertulis;
- 2) Penurunan tingkat kesehatan Bank;
- 3) Pembekuan kegiatan usaha tertentu; dan/atau
- 4) Pencantuman anggota pengurus, pegawai Bank, dan/atau pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

- b. Pelanggaran atas kewajiban penyampaian penyesuaian kebijakan dan prosedur dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 PBI Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 11/25/PBI/2009 tanggal 1 Juli 2009.
3. SE ini mulai berlaku pada tanggal 15 Maret 2012, sedangkan ketentuan mengenai besaran LTV untuk KPR mulai berlaku pada tanggal 15 Juni 2012.

Tujuan Manajemen Risiko Kredit

Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 pada tanggal 19 Mei 2003 tentang “Penerapan Manajemen Risiko Untuk Bank Umum”, merupakan wujud keseriusan Bank Indonesia dalam masalah manajemen risiko perbankan. Keseriusan tersebut dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia No. 7/25/PBI/2005 pada Agustus tahun 2005 tentang “Sertifikasi Manajemen Risiko Bagi Pengurus Dan Pajabat Bank Umum”, yang mengharuskan seluruh pejabat bank dari tingkat terendah hingga tertinggi untuk memiliki sertifikasi manajemen risiko yang sesuai dengan tingkat jabatannya.

Tujuan dari manajemen risiko Tampubolon (2004:83) adalah pengelolaan risiko yang mencakup atas prosedur dan metodologi yang digunakan sehingga kegiatan usaha bank tetap dapat terkendali pada batas / limit yang dapat diterima serta menguntungkan bank. Penerapan manajemen risiko tersebut akan memberikan manfaat, baik kepada perbankan maupun otoritas pengawasan bank. Bagi perbankan, penerapan manajemen risiko dapat meningkatkan shareholder value, memberikan gambaran kepada pengelola bank mengenai kemungkinan kerugian bank dimasa datang, meningkatkan metode

dan proses pengambilan yang sistematis yang didasarkan atas ketersediaan informasi, digunakan

sebagai dasar pengukuran yang lebih akurat mengenai kinerja bank dan untuk menilai risiko yang melekat pada instrument atau kegiatan usaha bank yang relatif kompleks, serta menciptakan infrastruktur infrastruktur yang kokoh dalam rangka meningkatkan daya saing bank.

Fungsi Manajemen Risiko

Secara garis besar, manajemen risiko berfungsi untuk, menunjang ketepatan proses perencanaan dan pengambilan keputusan Tampubolon (2004:45).
Menunjang efektivitas perumusan kebijakan sistem manajemen dan bisnis. Menciptakan *Early Warning System* untuk meminimumkan risiko. Menunjang kualitas pengelolaan dan pengendalian pemenuhan tingkat kesehatan bank. Menunjang penciptaan/pengembangan keunggulan kompetitif. Memaksimalkan kualitas portofolio per kreditan bank.

Manajemen risiko adalah sebuah pola pikir, oleh karena itu semua pejabat bank bisa atau mampu mewaspadaikan risiko dan menerapkan manajemen risiko dengan baik. Fungsi manajemen risiko tidak hanya sekedar memelihara tingkat profitabilitas dan kesehatan bank, namun juga untuk memelihara integritas dan stabilitas sistem keuangan yang kritis terhadap kesehatan perekonomian nasional.

Implementasi Pasca Kebijakan Berlaku Sejak 15 Juni 2012

Aturan BI memberatkan bagi para pembeli rumah dan menyulitkan pengembang dalam menjalankan usaha. Pengembang perumahan di beberapa daerah mulai kehilangan

pembeli. Dari data yang ada, jumlah pembeli dari kelompok menengah merupakan pembeli mayoritas. Lebih dari 60 persen pembeli tipe 70 dan 100 adalah dari kelompok menengah. Aturan itu juga menyebabkan transaksi pembelian rumah khusus untuk tipe 70 yang dijual rata-rata seharga 300 juta rupiah hingga 400 juta rupiah mengalami penundaan karena konsumen harus menyediakan tambahan biaya agar memenuhi persyaratan uang muka 30 persen.

Kebijakan itu dinilai kontraproduktif dengan komitmen pemerintah yang berencana mengurangi angka backlog perumahan yang sekarang ini mencapai lebih dari 13,6 juta unit. Melalui kebijakan tersebut pemerintah dinilai telah mengerem upaya penyediaan rumah bagi masyarakat.

Menurut Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Realestat Indonesia, (Maharso:2012) secara umum hingga semester pertama 2012 ini pasar perumahan pada semester I-2012 masih tumbuh pada kisaran 20 persen lebih. Pertumbuhan ini ditopang kredit komersial yang mencapai 1,5 triliun rupiah per bulan. Meski pemberlakuan DP 30 persen telah diberlakukan, namun pasar perumahan tipe non 70 m², masih menunjukkan pertumbuhan yang prospektif. Bahkan, pertumbuhan pasar perumahan selama semester 1 2012 lalu lebih 15 persen merupakan tipe rumah tersebut.

Secara umum belum ada masalah akibat dampak dari ketentuan ini, karena pasarnya masih tumbuh, kecuali yang FLPP yang masih terbilang stagnan karena regulasi yang menyandera. Kebijakan diperkirakan akan berdampak pada semester II 2012. Meski begitu, lembaga perbankan tentu memiliki cara lain agar LTV ini tidak serta merta menghambat laju pertumbuhan kredit perumahan. Kebijakan DP 30 persen hanya akan berpengaruh bagi pembeli rumah pertama. Meski begitu, kredit bermasalah (non-performing loan/NPL) untuk

rumah pertama pasti kecil karena umumnya rumah pertama itu untuk memenuhi kebutuhan dasarnya sebagai tempat bermukim bersama istri dan anak. Pembelian rumah pertama sebagai tempat bermukim menggunakan pembiayaan KPR, pada dasarnya lebih banyak dilakukan oleh enduser, bukan spekulasi. Menurut Direktur Indonesia Property Watch, berbagai strategi bisnis akan dilakukan oleh pengembang properti pada 2012 ini. Pengembangan produk properti komersial kata dia, oleh pengembang ditargetkan akan mampu diserap oleh konsumen.

(Candra:2012) Sementara untuk sektor perumahan komersial, dijelaskan akan mengalami pertumbuhan tertinggi dengan segmentasi rumah menengah atas naik 26 persen dan kelas menengah naik 21 persen. Sedangkan untuk suku bunga perbankan bagi KPR pada 2012 ini, tidak akan mengalami perubahan yang signifikan. Selain itu, pasar properti komersial di perkotaan, masih akan menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan.

PENUTUP

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka Bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai Risiko bagi Bank. Sementara dari sudut pandang makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (bubble) sehingga dapat meningkatkan Risiko Kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar.

Untuk itu, agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan

yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Kebijakan tersebut dilakukan melalui penetapan besaran uang muka untuk KPR.

Pemasaran merupakan bagian yang sangat penting di dalam perusahaan karena merupakan langkah selanjutnya setelah perusahaan menghasilkan suatu produk untuk mengenalkan dan memasarkannya.

Konsep manajemen risiko mulai diperkenalkan di bidang keselamatan dan kesehatan kerja pada era tahun 1980-an setelah berkembangnya teori *accident mode*. Tujuan dari manajemen risiko adalah minimisasi kerugian dan meningkatkan kesempatan ataupun peluang. Bila dilihat terjadinya kerugian dengan teori *accident model* dari ILCI, maka manajemen risiko dapat memotong mata rantai kejadian kerugian tersebut, sehingga efek dominonya tidak akan terjadi. Pada dasarnya manajemen risiko bersifat pencegahan terhadap terjadinya kerugian maupun '*accident*'.

Dari data yang ada, jumlah pembeli dari kelompok menengah merupakan pembeli mayoritas. Lebih dari 60 persen pembeli tipe 70 dan 100 adalah dari kelompok menengah. Aturan itu juga menyebabkan transaksi pembelian rumah khusus untuk tipe 70 yang dijual rata-rata seharga 300 juta rupiah hingga 400 juta rupiah mengalami penundaan karena konsumen harus menyediakan tambahan biaya agar memenuhi persyaratan uang muka 30 persen.

SARAN

Dalam kebijakan Bank Indonesia tentang penerapan manajemen risiko untuk uang muka KPR sebesar 30 persen seharusnya ada masa transisi yang lebih lama, setelah masa

transisi seluruh KPR harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi bila masa transisi yang lebih lama, maka penerapan kebijakan Bank Indonesia ini tidak merugikan kedua belah pihak, antara developer dan calon pembeli rumah.

DAFTAR PUSTAKA

Bank Indonesia. 2001. Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003. Tanggal 19 Mei 2003. Jakarta.

Bank Indonesia. 2012. Surat Edaran Ekstern Nomor 14/10/DPNP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor tanggal 15 Maret 2012. Jakarta.

Darmawi, Herman. 2006. Manajemen Asuransi. Jakarta : Penerbit PT Bumi Aksara.

Djojosoedarso, Soeismo. 1999. Manajemen Risiko. Jakarta : Penerbit PT Rineka Cipta.

Fahmi, Irham. 2010. Manajemen Risiko (Teori, Kasus, dan Solusi). Bandung : Penerbit Alfabeta.

Kountur, Ronny. 2006. Manajemen Risiko, Jakarta : Abdi Tandur.

Maharso, Setyo. 2012. Penjualan Rumah Tipe 70 Macet, <<http://koran-jakarta.com/index.php/detail/view01/95206>> (diakses 24 Agustus 2012)

Sugiarto, Ferry. 2006. Manajemen Risiko Perbankan Dalam Konteks Kesepakatan Basel dan Peraturan Bank Indonesia. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Tampubolon, Robert. 2004. Manajemen Risiko Pendekatan Kualitatif untuk Bank Komersial, Jakarta : Elex Media Komputindo.